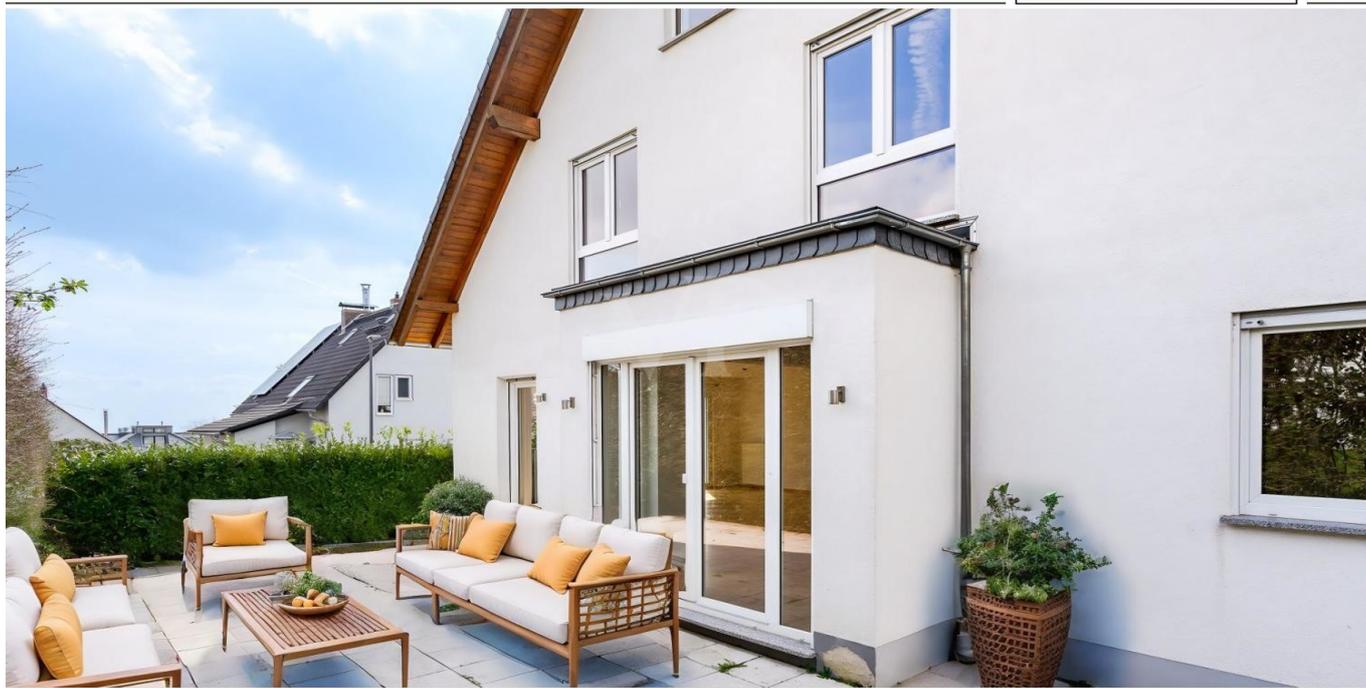


Königstein im Taunus – Falkenstein

## Helles Familienhaus mit viel Platz und durchdachten Details

CODICE OGGETTO: 24003006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197,08 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24003006	Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Superficie netta	ca. 197,08 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 19 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2007	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	80.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.04.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06174 - 25 57 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06174 - 25 57 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN

ImmoScout24 Gold Siegel



Erstklassig & innovativ – Erkennen Sie Immobilienprofis auf einen Blick

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte in Königstein-Falkenstein, die im Jahr 2007 erbaut wurde, liegt auf einem eingewachsenen Grundstück von ca. 350 Quadratmetern. Das wunderschöne Zuhause bietet auf vier Ebenen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 197 Quadratmetern zum Wohlfühlen und Entspannen. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine Großzügigkeit und den gemütlichen Fischgrätenparkettboden, der dem Raum eine warme Note verleiht. Die großen bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick auf den gepflegten Garten. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und verfügt über viel Platz zum Kochen und Verweilen. Der angrenzende Essbereich ist hervorragend für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden geeignet. Der offene Wohnbereich ist sehr großzügig und bietet unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Garderobe und ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die zum Träumen und Entspannen einladen. Ein stilvolles Badezimmer komplettiert das Angebot und bietet Komfort und Entspannung. Das Dachgeschoss ist als Studio mit Blick auf die Falkensteiner Burg ausgebaut. Ein weiteres Highlight ist die private Sauna zum Entspannen und Abschalten in einem geräumigen Gästezimmer. Genießen Sie hier Ihre persönliche Auszeit vom Alltag. Darüber hinaus verfügt die Doppelhaushälfte über einen Keller mit einem weiteren Badezimmer und zusätzlichem Stauraum. Direkt vor dem Haus gibt es zugehörige Stellplätze für ca zwei - drei Fahrzeuge. Wir freuen uns über Ihr Interesse an dieser charmanten Doppelhaushälfte in Königstein-Falkenstein. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem großzügigen, schönen Zuhause überzeugen!

**CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Dettagli dei servizi

- Gute Wohnlage in Königstein - Falkenstein
- Sauna und Badezimmer im Untergeschoss
- Hochwertige und gepflegte Parkettböden
  
- Fußbodenheizung in den Badezimmern
- Massive Bauweise
- Großzügige Raumaufteilung, viel Platz
- Zeitgemäßer Grundriss
- Mehrere Außenstellplätze
- teilweise Elektrische Rollläden
- Bodentiefe Fenster
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Eingewachsener, uneinsehbarer Garten
- Neue Gasheizung aus dem Jahr 2020
- Separierte Hauseingänge der Doppelhaushälften (nicht direkt nebeneinander)
- Drei Schlafzimmer auf einer Ebene

**CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Tutto sulla posizione

Dank seiner herrlich landschaftlichen und naturverbundenen Lage zählt Königstein zu den besten Wohnstandorten des Rhein-Main-Gebietes – 20km nordwestlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 30 Minuten) im Taunus gelegen. Die Königsteiner Burg gehört zu den imposantesten Burgruinen Deutschlands, die historische Altstadt mit ihren Geschäften und Gaststätten lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Königstein ist ein heilklimatischer Luftkurort mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten; neben dem Kur- und Heilbad werden diverse Therapie- und Sportmöglichkeiten angeboten. Mit einer Grundschule sowie drei Gymnasien und zwei Privatschulen genießt Königstein den Ruf als Schulstadt. Zahlreiche Villenviertel mit namhafter Prominenz machen den Kurort auch über den Taunus hinaus bekannt. In den letzten Jahrzehnten zogen viele wohlhabende Städter aus der hektischen Bankenmetropole Frankfurt in diese malerische Taunusgemeinde. Zu Königstein gehören die Stadtteile Falkenstein unterhalb des Altkönigs und der Falkensteiner Burgruine, das im Woogtal gelegene Schneidhain und Mammolshain mit traumhaftem Blick über Frankfurt.

**CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 80.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24003006 - 61462 Königstein im Taunus – Falkenstein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Severin Lukas Klier

---

Georg-Pingler-Straße 1 Königstein  
E-Mail: [koenigstein@von-poll.com](mailto:koenigstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)